



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 20. marts 2024 kl. 8.30

Til stede: Sarah
Lea

Fraværende: Emilie
Tobias
Oliver

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Steen Blach.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de trufne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de trufne beslutninger som godkendte.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Godkendelse af budget 2024/25
 - Fastlæggelse af budget for energi
 - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
 - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
3. Aktuel drift
4. Markedsføring
5. Fremtidigt mødested
6. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson Sarah
Næstforperson Lea
Kasserer Oliver
Menigt medlem Lea

Menigt medlem Tobias

Suppleant Caroline

Suppleant Mathilde

Fællesrumsansvarlig Emilie

Forpersonen skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Kollegiets udgifter til lån ydet i forbindelse med kollegiets opførelse og senere forbedringer.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 17,2 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 29,4 %, svarende til ca. 77.500 kr. Stigningen skyldes lovgivning om affaldshåndtering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på 5 år.

En klausul i forsikringsaftale fra 2017 har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Forsikringsaftalen udløber således 31/7-2024. En ny aftale sættes, som udgangspunkt, i udbud primo 2024. Der arbejdes på justering af selvriskoprofil for at opnå bedst mulige aftalevilkår og præmiefastsættelse.

Der budgetteres med en stigning på 14 %, svarende til ca. 11.000 kr.

Varme – Der er budgetteret med en stigning på 87,4 %.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter til dataopsamling og beboer app. Der budgetteres med en stigning på 2,8 %.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 13,7 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/25.

Posten dækker også administration af vaskeri, administration af forbrugsregnskaber og målerovervågning.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere/indstilling til boliger m.m. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med et fald på 19 %, hvilket er ca. 112.500 kr., som skyldes omfordeling af funktionærens faktiske tid på afdelingen.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøring af fællesarealer/vinduer af firma. Der budgetteres med en stigning på 7,1 %.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til leasing via Nortec af vaskeri.

Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning.

Der budgetteres med en stigning på 5,9 %, svarende til ca. 3.800 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 17.460 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2024/25 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Henlæggelserne øges med 7,9 %.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 6.887 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 2,2 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 3 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Pr. 15. september 2022 er der kommet ny lovgivning om kurstab og kursgevinster på jeres opsparede midler i fællesforvaltning. Aarhus Kommune har godkendt, at jeres underskud fra regnskabet, der blev afsluttet pr. 31. juli 2022, bliver behandlet i henhold til den nye lovgivning. Det betyder, at kollegiet undgår at betale af på den del af underskuddet fra sidste regnskabsår, som vedrører kurstab. I stedet bliver kurstabet overført til "henlæggelse til PPV". I realiteten er det hele underskuddet i afdelingen.

Fremover budgetteres med forrentningen af midlerne i fællesforvaltning under renteindtægter.

Kurstab og gevinster vil fremover blive fratrukket/tillagt "henlæggelse til PPV" og blot fremgå af regnskabet.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing via Nortec af vaskeri.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultat er anderledes end man regnede med.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er sådan en. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 194.661 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning i de samlede udgifter.

På Ladefogedvej er der en ekstra udgift til etablering af kabel-tv, som de 48 lejemål skal betale til, derfor er der forskel på prisen ved antenne/it.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	750 m ³
El	110.000 kWh
Varme	100 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til i alt 550.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.455.000 kr.

Terræn	Opstilling af cykelstativer. Grønne områder, træer, buske græs mv.
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt, der kan være arbejder fra tidligere år
Bygning, boliger	Gulvbehandling, løbende Malebehandling af boliger, løbende Badeværelser, udskiftning af bløde fuger Badeværelse, beslag til badeforhæng, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Persiener, løbende udskiftning Fælleshus og studierum, malerbehandling Fælleshus og studierum, inventar Malebehandling af vaskeri og tilstødende rum Vedligehold af brandmeldesystem
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskift. af faste armaturer på gange Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Emfang i boliger, løbende udskiftning
Teknikrum: vekslere, pumper og styring

Materiel

Støvsugere, løbende udskiftning
Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje med ændring omkring opsigelse af TV-pakker i fællesrum, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	18,25 m ²	3.273 kr.	en regulering på	79,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m ²	5.400 kr.	"	120,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m ²	5.010 kr.	"	100,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m ²	5.442 kr.	"	108,00 kr.
1 vær. lejlighed	24,10 m ²	3.944 kr.	"	94,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,90 m ²	5.253 kr.	"	118,00 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april. Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 548.000 kr. Der er pr. 18/3 2024 brugt 351.867 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 194.961 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for 8.879.000 kr. Der er pr. 18/3 2024 brugt 4.106.386 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Brandvej- asfaltbelægning
LA II Opretning af stibelægninger,
Udskiftning af postkasser
Grønne områder, træer, buske græs mv.

Bygning, klimaskærm	LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål Reparation af detilionsfuger Adgangsdøre, vedligehold og rep. Vinduer og fuger, vedligehold og rep.
Bygning, boliger	Badeværelsesdøre udskiftes, vurderes Gulvbehandling, løbende Malebehandling af boliger, løbende Køkkener LA I Garderobeskabe LA I Badeværelser, udskiftning af bløde fuger, løbende Badeværelser, beslag til forhæng, løbende
Bygning, fælles indvendig	Udskift. af brandmeldesystem Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Persienner, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af inverter til solcelleanlæg Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Komfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Ny energimærkning Udskift. af varmfordelingsmåler Ista LA II: Eftersyn udsugningsanlæg incl. rensning Udskift. af automatik for udsugningsanlæg LA I: Udsugningsanlæg, rensning og indregulering Emfang i boliger, løbende udskiftning Udskiftning af dørtelefoni
Materiel	Støvsugere, løbende udskiftning Redskaber og værktøj

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 4. Markedsføring

Kollegiekontorets forretningsudvalg har foreslået, at beboerne inddrages i arbejdet med at få produceret små

videoer, der kan bruges til markedsføring på de sociale medier.

For at producere 5 længere videoer eller mange små, belønnes kollegiet med 5.000 kr. som kan bruges til et socialt arrangement.

Kontakt vores markedsføringsansvarlige Merete for yderligere information – mpj@kkia.dk

Ad 5. Fremtidigt mødested

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen fortsat afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 22. april 2024

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10.00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 21.03.2024/jb